

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Klage på vedtak om byggetillatelse - oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24

Vedlegg:

- 1 Klage til fylkesmannen over byggesak - 1621/67/24
- 2 Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Brekstad sentrum, sist rev. 5. mai 2000
- 3 Særutskrift - Søknad om oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24 - Bakklandet - Erlend Stueland og Line Anett Gillebo
- 4 D1 Situasjon
- 5 E3 Fasader
- 6 Nabomerknad fra beboere på Bakklandet
- 7 F1 Redegjørelse

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 18.9.2012 innvilget planutvalget byggetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24. Møteprotokoll følger vedlagt.

I brev datert 16.10.2012 fremmer nabo - eier av gnr. 67, bnr. 50 - klage på vedtaket.

Klagen følger vedlagt i sin helhet.

Klager fremholder at det i vedtaket ikke er lagt noen vekt på naboens tidligere merknader i byggesaken, og at det heller ikke er tatt hensyn til skrevet fra alle beboerne på husrekka.

Klager anfører som tidligere at huset vil virke massivt, tungt og dominerende, og at de vil miste utsikt mot øst og morgensol og at lysforholdene blir betydelig forverret.

Kommunens argumentet med at 1. etasje er trukket inn mot sør og at man derfor vil ha utsikt her, vil i følge klager få liten betydning da innsyn fra gang/sykkelveg og vindforhold gjerne vil medføre at tiltakshaver allikevel vil måtte skjerme seg med f.eks. levegger. Det påpeker videre at utvidelsen som skjer i andre etasje er 2.6 m og ikke 2.0 m som skrevet i saksframlegget.

De mener videre at det er irrelevant å sammenlikne høyden på huset med hus vest for klager (mønehøyde på 7.5 m) da avstanden fra omsøkte bolig og denne er 27 meter. De

mener det er meningsløst å sammenlikne denne boligen med kulturhuset, og at hensynet til eksisterende bebyggelse må være det viktigste.

Av øvrige kommentarer nevnes at huset vil bli godt synlig fra både land og sjø og at hustypen ikke passer inn i eksisterende bebyggelse. Videre at saksbehandlingen synes overfladisk og preget av hastverk. Klager mener saken må få en ny og bredere behandling i kommunen.

Administrasjonens vurdering

Klagen er fremsatt rettidig og skal derfor tas opp til behandling.

Klagen fremsetter forhold som i all hovedsak er vurdert tidligere. Dette gjelder uttrykk, høyder, volum, lys og utsiktsforhold og forholdet til omliggende bebyggelse.

Søknaden har vært gjenstand for grundig behandling. Den er behandlet politisk (et møte som ble utsatt 14 dager etter utsending av sakspapirer og dermed ga planutvalget ekstra tid til å gjennomgå sakens forhold). Planutvalget har ved behandlingen også gjennomført befaring på eiendommen. Ansvarlig søker har laget perspektiver og høyder på eksisterende omliggende bebyggelse er gjennomgått.

Byggesaker er lagt til administrasjonen - eventuelt planutvalget - å behandle. Komiteene har ikke delegert myndighet til å behandle slike saker. En klage avgjøres til slutt av Fylkesmannen.

Når det gjelder klagers anførsler om at volum og materialbruk ikke har relevans i saken, så deler ikke administrasjonen denne oppfatning. Med volum menes hele bygningens proporsjoner - både lengde og bredde - i sammenheng. Viser for øvrig til vurderinger som framgår av tidligere saksframlegg ang høyde og bredder vurdert opp mot strøket for øvrig.

En kan ikke se at det i forbindelse med klagen er fremkommet nye opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge.

Vurdering av utsatt iverksetting - Fvl § 42

Administrasjonen tilrår at klagen gis utsatt iverksetting, jf. forvaltningslovens § 42. Dette innebærer at vedtaket ikke kan iverksettes før klagesaken er avgjort.

Beslutning om utsatt iverksetting må vurderes særskilt fra sak til sak og skal ikke være hovedregelen. En må i slik sammenheng vurdere klagens innhold og hvilket vedtak det klages over.

Bakgrunnen for at det er gitt adgang til å beslutte utsatt iverksetting av vedtak, er rettsikkerhetshensyn. Ved å beslutte utsatt iverksetting av et vedtak kan man forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap.

Dersom klage på en gitt byggetillatelse blir tatt til følge, og bygningen allerede helt eller delvis er oppført, må byggetiltaket rives. Dette betyr økonomisk tap for byggherren.

Tilsvarende kan det foreligge en uopprettelig skade/tap dersom en bygning er revet i henhold til gitt rivingstillatelse og tillatelsen oppheves etter klagebehandling.

Hensynet til den som klager tilsier også ofte at det blir besluttet utsatt iverksetting mens klagen er til behandling. For klager er det lite tilfredsstillende at et påklaget vedtak gjennomføres mens klagen er til behandling.

Utvalgslederens innstilling

Planutvalget finner ikke å kunne ta klage fra Aslaug Eidem og Ole Bergli, datert 16.10.2012 til følge.

Det er i forbindelse med klagen ikke fremkommet nye opplysninger som tilsier at planutvalget bør omgjøre sitt vedtak av 18.9.2012.

Jamfør forvaltningslovens § 42 besluttet herved at vedtak ikke skal iverksettes før klagen er avgjort.